

MAIRIE DE LACANAU

Télétransmis le :

27 SEP. 2023

N° 033 213 302 144²⁰²³
0927-DL20092023-03A-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/08/2023

Direction régionale des Finances Publiques de
Nouvelle Aquitaine et du Département de la Gironde

Pôle d'évaluation domaniale

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

Courriel : drfip33.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par :Abdenahim CHAIBI

Courriel :abdenahim.chaibi@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 29 32 93 03

Le Directeur régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la
Gironde

à

Monsieur le Maire de Lacanau
31 avenue de la Libération
33680 LACANAU

Réf DS:13511205

Réf OSE : 2023-33214-58302

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :

Petite emprise de parcelle de 27 m² en zonage Ud

Adresse du bien :

Rue René Descartes 33680 Lacanau

Valeur :

3 780 € soit 140 €/m², assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Carole BOS

2 - DATES

de consultation :	26/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans visite
du dossier complet :	26/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Il a été constaté lors de la cession de la parcelle cadastrée section BK n°1004 située à l'angle de la rue de Verdun et de la rue René Descartes que celle-ci a annexé une partie de la parcelle cadastrée section BK n°1038, constituant une partie de la rue René Descartes, d'une superficie d'environ 27 m². Il s'agit de régulariser la situation en cédant cette partie.

Prix négocié : néant

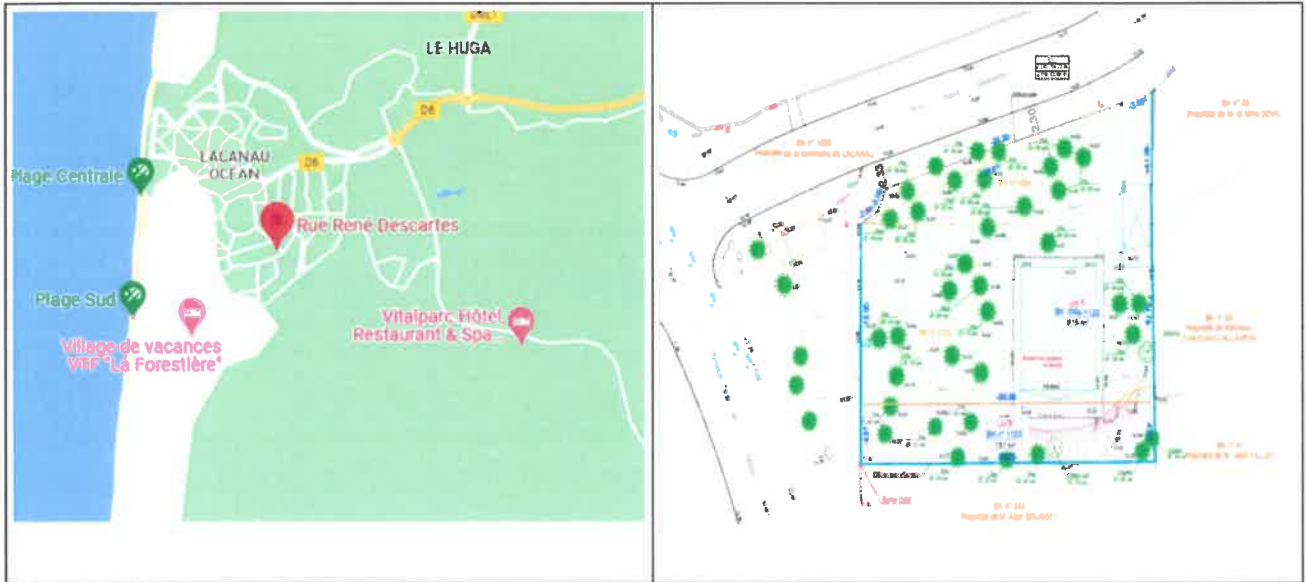
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Petite emprise de parcelle de 27 m² en zonage Ud

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Lacanau	BK1038p	Rue René Descartes	27 m ²

4.4. Descriptif

Petite emprise de parcelle de 27 m² en zonage Ud

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle BK 1038 (GIRONDE : LACANAU)

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE LACANAU	213302144		P	PAR M LE MAIRE 31 AV DE LA LIBERATION 33680 LACANAU	PBGPQL

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 11 mai 2017 Révision allégée n°1 approuvée la 26 juin 2019
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Ud

6.2. Date de référence et règles applicables

Ud	<i>Zone à caractère d'habitat individuel qui constitue l'extension naturelle de Bourg de Lacanau, de Longarisse, Lacanau Océan ainsi que le quartier de Marina Talaris</i>
----	--

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

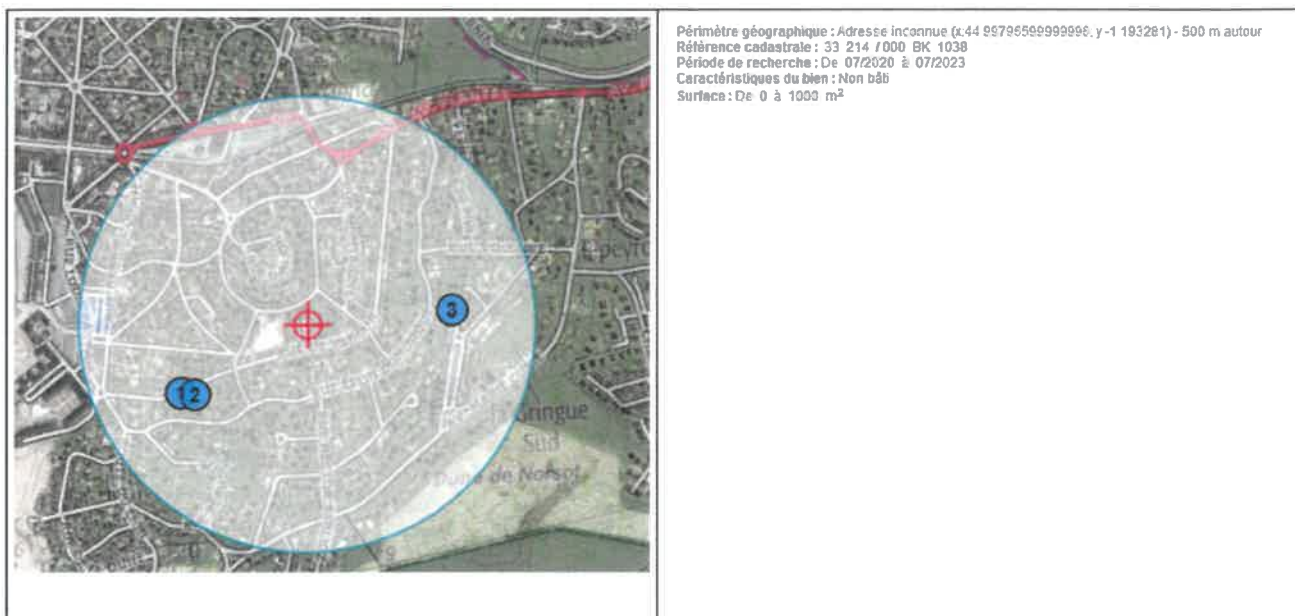
La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la dite valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de biens à évaluer sur le marché immobilier local.

Comparaison de ventes de terrain en zonage identique ou avoisinant sur la commune de Lacanau issues de sources internes à la DGFIP.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison



Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)	Zonage
3304P01 2021P20513	214//BL/689/691//	LACANAU	75 B RUE DE VERDUN	13/08/2021	391	200 000,00 €	511,51 €	Terrain à bâtir	Ud
3304P01 2020P09024	214//BU/240//	LACANAU	77 RUE DE VERDUN	20/08/2020	603	200 000,00 €	331,67 €	Terrain à bâtir	Ud
3304P01 2021P28973	214//BK/3748	LACANAU	LES COLONIES	19/11/2021	24	3 360,00 €	140,00 €	SM	Ua
							Moyenne	327,73 €	
							Médiane	331,67 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Au vu des termes de comparaisons recensés, il ressort une moyenne de 327 €/m² et une médiane de 331 €/m²

Compte tenu du fait que le bien à évaluer est une petite emprise de parcelle de 27 m², Il sera retenu la valeur de **140 €/m²** au niveau du terme correspondant à une petite parcelle de 24 m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Nature	Superficie	Prix unitaire retenu/ m ²	Valeur vénale
Petite emprise de parcelle de 27 m ² en zonage Ud	27 m ²	140 €	3 780 €

La valeur vénale² du bien est arbitrée à **3 780 €/m²**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **3 213 €/m²**.

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Par délégation,



Abdenahim CHAIBI
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

